90-05006/

THE PLANNING ACT

Ontario

POLICY STATEMENT

Land Use Planning for Housing

A statement of Ontario Government policy issued under the authority of Section 3 of the Planning Act 1983

Approved by the
Lieutenant Governor in Council
Order in Council No. 1812/89
July 13, 1989

Chaviva Hošek
Minister of
Housing

John Eakins
Minister of
Municipal Affairs

THE PLANNING ACT 1983 – SECTION 3

Policy statements

3. – (1) The Minister, or the Minister together with any other minister of the Crown, may from time to time issue policy statements that have been approved by the Lieutenant Governor in Council on matters relating to municipal planning that in the opinion of the Minister are of provincial interest.

Minister to Confer

(2) Before issuing a policy statement, the Minister shall confer with such municipal, provincial, federal or other officials and bodies or persons as the Minister considers have an interest in the proposed statement.

Notice

(3) Where a policy statement is issued under subsection (1), the Minister shall cause it to be published in *The Ontario Gazette* and he shall give or cause to be given such further notice thereof, in such manner as he considers appropriate, to all members of the Assembly, to all municipalities and to such other agencies, organizations or persons as he considers have an interest in the statement.

Idem

(4) Each municipality that receives notice of a policy statement under subsection (3) shall in turn give notice of the statement to each local board of the municipality that it considers has an interest in the statement.

Regard to be had to policy statements

(5) In exercising any authority that affects any planning matter, the council of every municipality, every local board, every minister of the Crown and every ministry, board, commission or agency of the government, including the Municipal Board and Ontario Hydro, shall have regard to policy statements issued under subsection (1). 1983, c.1, s.3.

AUTHORITY

This document is prepared under the authority of the Planning Act and is the Province of Ontario's Policy Statement on Land Use Planning for Housing.

This Provincial Policy Statement:

- is issued by the Minister of Municipal Affairs and the Minister of Housing;
- does not supercede or take priority over other policy statements issued under section 3 of the Planning Act, or any other policy approved by the Lieutenant Governor in Council;
- takes effect as of August 1, 1989.

DEFINITIONS

For the purposes of this Policy Statement:

Accessory Apartments means:

Self-contained apartments created through converting part of or adding on to existing homes (single detached, semi-detached, duplexes, triplexes, row houses, etc.).

Affordable means:

Annual housing costs (gross rent, or mortgage principal and interest (amortized over 25 years and assuming a 25% down payment) and taxes) which do not exceed 30% of gross annual household income.

Affordable Housing means:

Housing which would have a market price or rent that would be Affordable to households of low and moderate income. Households of low and moderate income are defined as households within the lowest 60 percent of the income distribution for the Housing Region. Affordable Housing could also include any government assisted housing recognized, from time to time, as Affordable Housing by the Minister of Housing.

Housing Region means:

The area defined by the Ministry of Housing in an annual Information Bulletin for the purpose of identifying the 60th percentile of household incomes to be used by each municipality in the Housing Region, for the purposes of defining Affordable Housing.

These regions have been determined based on Statistics Canada housing labour market area boundaries (Census Metropolitan Areas and Census Areas), along with contiguous Census Divisions (Counties, Regions) where income variations between the Census Divisions at the 60th percentile are within tolerable limits.

Infill means:

Development on vacant lots or underdeveloped lots in a developed area to create additional New Residential Units.

New Residential Development means:

Creation of New Residential Units on vacant land, where development has not previously taken place.

New Residential Units means:

Residential units constructed primarily for use as a principal residence.

Redevelopment means:

The creation of New Residential Units on land previously used for residential or non-residential purposes in existing communities, where demolition of the previous structures is to take place, or has taken place.

Residential Intensification means:

The creation of New Residential Units or accommodation in existing buildings or on previously developed, serviced land generally including:

- creation of rooming, boarding and lodging houses;
- creation of Accessory Apartments;
- conversion of non-residential structures to residential use;
- Infill;
- Redevelopment.

Zoning Standards means:

The provisions currently found in zoning by-laws such as (but not limited to): lot size; unit size; setbacks; lot coverage; parking requirements; density; etc.

BACKGROUND

It is essential to Ontario's economic and social well-being that a sufficient supply of housing be available – housing that is affordable, accessible, adequate and appropriate to the needs of the full range of households across the Province.

Several trends contribute to the need for housing.

The population of Ontario is expected to continue to grow significantly, largely as a result of immigration from outside Canada and migration from other provinces.

As well, household growth and composition is changing. As the population ages and family patterns change, the number of smaller households is expected to increase substantially. Housing supply has not adequately responded to all of these needs.

Growth pressures are experienced primarily, but not exclusively, in the major urban centres of the Province. The most critical effects are likely to continue to be felt in the urban areas of Southern Ontario, with less pressure being experienced in some small or rural municipalities in the Province.

Land use planning must respond effectively to these housing needs. The land use planning process is an important element of the overall response to changing housing needs – it must help to advance provincial housing objectives, rather than impede them.

All municipalities and planning jurisdictions must take into account the housing needs of the broader community; all Ontarians must have the assurance that their housing needs are considered at every stage of the planning process.

This Policy Statement addresses the relationship between housing and the land use planning process. To achieve housing objectives, the Policy Statement deals with the following issues which can be addressed through land use regulation:

- the supply of land for residential development;
- the land use planning approval process;
- land use standards which regulate the range of housing types which can be provided;
- the effective use of existing building stock and previously developed land for new housing.

Under the Planning Act, a Policy Statement is the mechanism used by the Province to establish provincial expectations regarding matters relating to land use planning. This Policy Statement describes how the foregoing housing issues are to be addressed by planning jurisdictions in Ontario using the authority under the Planning Act, including:

- official plan policy;

- zoning provisions; and,
- the development approvals process.

This Policy Statement recognizes that many factors which are outside of the control of the land use planning framework must also contribute to the provision of an adequate supply of reasonably priced housing in our communities. The most obvious of these factors is the operation of the housing market itself. As well, land use planning regulations cannot regulate such matters as: the price of housing; whether housing is owned or rented; or, who can occupy a dwelling. However, by establishing appropriate policies, regulations and approval procedures, municipalities and other planning jurisdictions can create the opportunity for a range of housing types to be built.

BASIS OF THE POLICY

Objectives:

A. To foster municipal land use planning practices which are responsive to housing needs throughout the Province.

B. To contribute, along with other provincial initiatives, to the overall goal of providing a sufficient supply of a range of housing types which are accessible, affordable, adequate and appropriate to the needs of the full range of households in Ontario.

Principles:

A. Each planning jurisdiction has a responsibility to contribute to fulfilling the objectives of this Policy Statement.

B. A sufficient supply of land for housing purposes should be planned for in order to help make land available for development at a more reasonable cost.

C. The planning approvals process should be streamlined to help reduce the cost of housing by allowing the market to respond effectively to housing demands and to reduce the land carrying costs associated with housing construction.

D. Land use regulations should allow for a full range of housing types and sizes in order to provide the opportunity for more households to be appropriately and affordably housed.

E. New residential units should be planned for in established communities in order to produce housing efficiently and cost-effectively by maximizing existing resources, both in building stock and community and physical services.

POLICIES

It is the policy of the Province of Ontario that:

1. *GENERAL*

1.1 All planning jurisdictions, including municipalities and planning boards, consider the implications of their actions on the availability of housing to meet future local, regional and provincial needs.

2. *SUPPLY OF LAND*

2.1 All municipalities and planning boards maintain a supply of land for future residential use by:

a. designating sufficient lands for residential use, in the official plan, so that at least a ten-year supply of residential land is maintained at all times;

The amount of land to be designated will be based on:

i. A planning jurisdiction's reasonable share of the overall population growth and increased number of households in the broader community, reflecting the demographic and economic forecasts affecting the planning jurisdiction over a twenty-year time-frame;

ii. existing servicing capacity and future planned servicing expansion required to accommodate household growth for twenty years;

iii. residential densities to accommodate the range of housing types identified in accordance with section 4.1;

iv. the potential for Residential Intensification identified in accordance with section 5.1.

b. incorporating servicing policies in the official plan, to identify how growth on the lands designated for residential use will be accommodated;

These servicing policies will address:

i. existing servicing capacity;

ii. servicing improvements necessary to accommodate household growth over the twenty-year planning time-frame;

iii. implementation of future servicing improvements.

c. establishing a target, to be reflected in the official plan, to maintain at least a continuous three-year supply of a combination of draft approved and/or registered lots and blocks on plans of subdivision in New Residential Development.

2.2 In regional municipalities and counties where the upper tier municipality is responsible for providing piped water and sewers, the upper tier official plan specify:

a. how much residential growth will occur, in accordance with section 2.1.a., in each area municipality within its jurisdiction;

b. servicing allocations and planned servicing improvements for all municipalities within its jurisdiction, identified in accordance with Section 2.1.b.

3. *STREAMLINING THE PLANNING PROCESS*

3.1 All municipalities and planning boards reduce the time to process residential applications, to the greatest extent practical by:

a. adopting a guideline outlining time frames and procedures at each stage of the approval process;

This guideline will be based on information provided from time to time by the Ministry of Municipal Affairs;

b. incorporating a policy in the official plan to:

i. indicate council/planning board commitment to adhere to the procedural guidelines; and,

ii. include time frames, identified in the procedural guidelines, for each stage of the approval process.

4. *RANGE OF HOUSING TYPES*

4.1 All municipalities and planning boards provide for a range of housing types, in New Residential Development and Residential Intensification by:

a. designating lands in the official plan specifying, at least, appropriate residential uses and densities;

These land use designations will be based on:

i. housing needs, taking into consideration household size and income of new households expected in accordance with section 2.1.a., normally identified in a Municipal Housing Statement;

ii. the forms of housing which could be produced by the market or with government assistance to meet these housing needs;

iii. the forms and proportion of housing, identified as Affordable Housing in section 4.2.

b. establishing policies in the official plan so that the range of housing types, including the forms of housing identified as Affordable Housing in accordance with section 4.2., is distributed throughout the municipality/planning area on lands designated for residential use, but is not necessarily included in every application for New Residential Development or Residential Intensification;

c. incorporating implementation policies in the official plan to assist in achieving the identified range of housing types;

d. zoning lands to accommodate the range of housing types identified in the official plan, by:

i. establishing zones which permit the identified range of housing types;

ii. including zoning standards such as, but not limited to, residential densities, minimum lot standards, and unit and building areas and sizes, to permit the development of the identified range of housing types, and by eliminating any zoning standards which serve to preclude uses permitted by the official plan;

iii. where minimum unit size standards are provided, including standards which do not exceed those established in the Ontario Building Code for the protection of health and safety.

4.2 All municipalities and planning boards establish appropriate planning policies and standards which will enable at least 25% of New Residential Units resulting from New Residential Development and Residential Intensification through conversion of non-residential structures, Infill and Redevelopment, to be Affordable Housing, by:

a. identifying the forms of housing which could be developed as Affordable Housing;

These forms of housing are to be locally determined based on an analysis of:

i. incomes up to the 60th percentile in the Housing Region;

ii. the full range of housing needs for households within the lowest 60 percent of the income distribution for the Housing Region;

iii. a range of housing prices/rents to meet these needs;

iv. expected housing production costs and market prices/ rents;

v. the ability of the market to produce housing to meet the Affordable Housing definition;

vi. the amount of government-assisted housing needed in the municipality, normally identified in a Municipal Housing Statement.

5. *RESIDENTIAL INTENSIFICATION*

5.1 All municipalities and planning boards identify opportunities to increase the supply of housing through better use of existing resources, buildings or serviced sites to meet changing demographic trends and housing demands, and adopt a strategy to make use of those opportunities, by:

a. designating areas in the official plan where each form of Residential Intensification will be permitted;

These uses are to be permitted in areas which meet the following criteria:

i. the physical potential of the existing building stock or previously developed sites can accommodate the identified forms of Residential Intensification;

ii. the existing services can support new households in the affected area; and,

iii. the potential demand for these forms of accommodation, based on the housing needs of the composition of households in the broader community, in relation to the typical characteristics of units which could be produced through the various forms of Residential Intensification, can be demonstrated.

b. including zoning provisions to permit rooming, boarding and lodging houses, and Accessory Apartments as-of-right where they are permitted uses in the official plan;

c. adopting policies and development standards for New Residential Development so that alterations to create additional units in new building stock can take place in the future, as needs change within those communities, in keeping with the principles identified in 5.1.a.

6. *MONITORING*

6.1 All municipalities and planning boards monitor how the provisions of this Policy Statement are being achieved, by:

a. adopting procedures to review:

i. the adequacy of the supply of land, at least every five years;

ii. the range of housing forms produced through New Residential Development and Residential Intensification, annually;

iii. house prices for each housing form relative to income distribution for the Housing Region, annually;

iv. how targets for processing of land use planning applications are being achieved, every two years;

b. preparing a report to be endorsed by council on the results of the review conducted in accordance with section 6.1.a.;

c. updating planning documents and development approval procedures on the basis of the review conducted in accordance with section 6.1.a., as necessary, to maintain consistency with the intent of this Policy Statement;

d. incorporating a policy in the official plan to outline municipal/ planning board commitment to implement the provisions of this section.

7. *APPLICATION OF THE POLICY STATEMENT*

7.1 Counties with official plans may implement those policies in this Policy Statement relating to official plans, within the county official plan, on behalf of any or all municipalities within its jurisdiction, at the request of the council of the affected municipality.

7.2 Townships and villages with populations below 5,000 may use alternative approaches to reflect the Principles and to fulfill the Objectives of this Policy Statement except:

i. villages bounded by a township with a population in excess of 5,000;

ii. those townships and villages within the Census Metropolitan Areas of London, Toronto and Windsor.

7.3 Alternative approaches to implementing the Principles and fulfilling the Objectives of this Policy Statement may be adopted by planning boards, except for those portions of planning areas, which are either cities or towns.

IMPLEMENTATION

The Ministries of Municipal Affairs and Housing will:

- prepare guidelines to assist in implementing the Policy Statement;
- monitor implementation of the Policy Statement by reviewing planning documents and monitoring reports, as necessary;
- provide program support where necessary and available to assist in fulfilling the provisions of this Policy Statement.

The Ministry of Housing will:

- provide advice and assistance to municipalities and planning boards on demographics and housing need projections, income data for Housing Regions and price data for new home construction issued on an annual basis;
- review and comment on planning documents, as necessary;
- make representations or provide technical expertise at Ontario Municipal Board hearings, as necessary.

The Ministry of Municipal Affairs will:

- ensure that all planning documents submitted for review or approval have had regard to this Policy Statement;
- co-ordinate streamlining of the provincial review of planning documents;
- provide advice on methods of meeting Policy objectives through the land use planning process;
- support the implementation of this Policy Statement through Planning Act powers, as necessary.

Municipalities with approval authority delegated by the Minister of Municipal Affairs will have regard to this Policy Statement in exercising the delegated responsibilities.

Other ministries and agencies having an interest in planning documents which relate to housing will review planning documents in keeping with provincial government objectives to streamline the planning approvals process.

Municipalities and Planning Boards will:

- consider this Policy Statement during the decision to review the official plan required by section 26 of the Planning Act;

- have regard for this Policy Statement when a zoning bylaw/order comes up for review;

- have regard for this Policy Statement, when any planning document is being considered for approval;

- streamline the review and approval of all housing applications as required by this Policy Statement;

- provide monitoring reports required in section 6.1.b. to the Ministers of Municipal Affairs and/or Housing upon request;

- inform and advise applicants and the public on the content of this Policy Statement.

Priority Areas

The Regional Municipalities of Metropolitan Toronto, Durham, York, Peel, Halton, Hamilton-Wentworth, Ottawa-Carleton, Niagara and Waterloo and the municipalities within those regions, and all other municipalities within the Census Metropolitan Areas of London, Toronto and Windsor will:

- adopt official plan and zoning by-law provisions to fully implement this Policy Statement by August 1, 1991; and,

- approve a work program required to implement the full intent of this Policy Statement by November 1, 1989;

- conduct the public meeting required under the Planning Act to consider official plan revisions which would meet the full intent of this Policy Statement by August 1, 1990;

- when requested by the Minister of Municipal Affairs or Housing, provide a record of council's consideration of the work program or the official plan revisions required above.

Additional copies of this publication are available directly from: Publications Ontario, 880 Bay Street, Toronto, or write to: Ministry of Government Services, Publications Service, 880 Bay Street, Toronto, Ontario M7A 1N8, (416) 965-6015, or Toll Free 1-800-268-7540.

For further information contact any of the following offices:

MINISTRY OF MUNICIPAL AFFAIRS

Field Management Offices:

Cambridge
150 Main Street
N1R 6P9
(519) 622-1500
Toll Free #: 1-800-265-3574

Guelph
147 Wyndham Street N.
4th Floor
N1H 4E9
(519) 836-2531
Toll Free #: 1-800-265-7236

Kingston
1055 Princess Street
K7L 5T3
(613) 545-4310
Toll Free #: 1-800-267-9438

London
495 Richmond Street
7th Floor
N6A 5A9
(519) 673-1611
Toll Free #: 1-800-265-4736

North Bay
126 Lakeshore Drive
P1A 2A8
(705) 476-4300
Toll Free #: 1-800-461-9528

Orillia
15B Matchedash Street N.
L3V 4T4
(705) 325-6144
Toll Free #: 1-800-461-0279

Oshawa
74 Simcoe Street S.
2nd Floor
L1H 4G6
(416) 571-1515
Toll Free #: 1-800-263-7950

Ottawa
244 Rideau Street
K1N 5Y3
(613) 239-1297
Toll Free #: 1-800-267-6554

Sudbury
850 Barrydowne Road
3rd Floor
Sudbury, Ontario
P3A 3T7
(705) 560-0120
Toll Free #: 1-800-461-1193

Thunder Bay
435 James Street S.
1st Floor
Thunder Bay, Ontario
P7C 5G6
(807) 475-1651
Toll Free #: 1-800-465-5027

Willowdale
47 Sheppard Avenue E.
Suite 207
Willowdale, Ontario
M2N 2Z8
(416) 250-1251
Toll Free #: 1-800-668-0230

Plans Administration Branch–North and East
777 Bay Street
14th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Telephone: (416) 585-6014

Plans Administration Branch–Central and Southwest
777 Bay Street
14th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Telephone: (416) 585-6014

Municipal Planning Policy Branch
777 Bay Street
13th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Telephone: (416) 585-6225

MINISTRY OF HOUSING

Housing Supply Policy Branch
777 Bay Street
2nd Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Telephone: (416) 585-6514

Regional Housing Programs Offices:

Central Ontario Region
4950 Yonge Street
Suite 400
Willowdale, Ontario
M2N 6K1
(416) 225-1211

Northern Ontario Region
1191 Lansing Avenue
Sudbury, Ontario
P3A 4C4
(705) 560-6350

Southern Ontario Region
55 Hess Street South
Hamilton, Ontario
L8P 4R8
(416) 521-7500

Eastern Ontario Region
1365 Richmond Road
Suite 300
Ottawa, Ontario
K2B 6R7
(613) 820-8305

Northwestern Ontario Region
540 West Arthur Street
Thunder Bay, Ontario
P7E 5R7
(807) 475-1465

Southwestern Ontario Region
380 Wellington Street
Suite 1100
London, Ontario
N6A 5B5
(519) 679-7110

La loi sur
l'aménagement
du territoire

Ontario

DÉCLARATION DE PRINCIPES

Aménagement du territoire pour le logement

Déclaration de principes du gouvernement de l'Ontario, conformément à l'article 3 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire

Approuvé par le
lieutenant-gouverneur en conseil
Décret N° 1812/89
le 13 juillet 1989

Chaviva Hošek
Ministre du
Logement

John Eakins
Ministre des Affaires
municipales

LA LOI DE 1983 SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – ARTICLE 3

Déclarations de principes

3 (1) Le ministre peut, seul ou de concert avec un autre ministre de la Couronne, faire des déclarations de principes approuvées par le lieutenant-gouverneur en conseil sur des questions relatives à l'aménagement municipal et qu'il estime d'intérêt provincial.

Consultations par le ministre

(2) Le ministre, avant de faire une déclaration de principes, consulte les fonctionnaires et organismes municipaux, provinciaux, fédéraux ou autres fonctionnaires, organismes ou personnes qu'il estime intéressés par la déclaration.

Avis de déclaration

(3) Le ministre fait publier la déclaration de principes visée au paragraphe (1) dans la Gazette de l'Ontario. En outre, il en avise ou fait aviser, de la façon qu'il estime utile, les membres de l'Assemblée législative, les municipalités et autres organismes ou personnes qu'il estime intéressés par la déclaration.

Idem

(4) La municipalité qui a reçu avis de la déclaration de principes en vertu du paragraphe (3) le transmet à son tour aux conseils locaux de la municipalité qu'elle estime intéressés par la déclaration.

Obligation de tenir compte des déclarations de principes

(5) Dans l'exercice de ses pouvoirs en matière d'aménagement du territoire, un conseil de municipalité, un conseil local, un ministre de la Couronne, un ministère, un conseil, une commission ou un organisme gouvernemental, y compris la Commission des affaires municipales et Hydro-Ontario, tient compte des déclarations de principes faites en vertu du paragraphe (1). 1983, chap. 1, art. 3.

DISPOSITIONS HABILITANTES

Le présent document est préparé en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire et constitue la déclaration de principes de la province de l'Ontario sur l'aménagement du territoire pour le logement.

La présente déclaration de principes de la province :

- est publiée conjointement par le ministère du Logement et par le ministère des Affaires municipales;
- ne l'emporte sur aucune déclaration de principes publiée en vertu de l'article 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire ni sur aucune autre politique approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil;
- entre en vigueur le 1er août 1989.

DÉFINITIONS

Dans le cadre de la présente déclaration, on entend par :

Logement secondaire

Tout logement indépendant créé par la transformation d'une partie d'un édifice (unifamilial, jumelé, en rangée, contenant plusieurs logements etc.) ou par l'agrandissement de cet édifice.

Prix abordable

Les frais annuels de logement (à savoir le loyer brut ou le versement hypothécaire au titre du principal et de l'intérêt d'une hypothèque amortie sur 25 ans en supposant un acompte initial de 25 %, majoré des impôts y afférents) qui ne dépassent pas 30 % du revenu annuel brut du ménage.

Logement abordable

Tout logement dont le prix du marché ou le loyer est abordable pour un ménage à revenu faible ou moyen. Par ménage à revenu faible ou moyen, on entend un ménage dont le revenu se situe dans les 60 centiles de la courbe des revenus de la région de logement. Par logement abordable, on entend également tout logement subventionné par la province, que le ministre du Logement désigne de temps à autre comme logement abordable.

Région

Toute région que le ministère du Logement définit dans un bulletin annuel d'information aux fins d'identifier les revenus inférieurs au 60e centile sur lequel se fonde chaque municipalité de la région de logement pour définir un logement abordable. On détermine ces régions en fonction des démarcations par Statistique Canada dans le marché de l'immobilier (région métropolitaine de recensement et zone du recensement), ainsi que des limites de démarcation contiguës du recensement (comtés, régions) où l'écart entre les divisions du recensement au 60e centile de revenu se situe dans les limites acceptables.

Insertion

Exploitation de terrains vierges ou sous-utilisés situés dans une zone déjà exploitée dans le but d'y construire des habitations neuves supplémentaires.

Nouvelle exploitation résidentielle

La construction d'habitations sur des terrains vierges, qui n'ont pas encore été exploités.

Habitations neuves

Toute habitation destinée principalement à servir de résidence principale.

Réexploitation

La construction d'habitations sur des terrains jusque là à usage résidentiel ou non, se trouvant dans des collectivités établies, et déjà débarrassés des ouvrages qu'ils portaient ou sur le point de l'être.

Concentration résidentielle

La création d'habitations ou de locaux à usage d'habitation dans des immeubles existants ou sur des terrains déjà exploités et viabilisés, notamment :

- la création de maisons de chambres et de pensions,
- la création de logements secondaires,
- la transformation d'immeubles non résidentiels en immeubles résidentiels,
- le remplissage,
- la réexploitation.

Normes de zonage

Les dispositions actuellement prévues aux règlements de zonage, telles que, entre autres : les dimensions; la superficie des lots; les dimensions des habitations; la marge de reculement; les exigences relatives au stationnement; la densité; etc.

CONTEXTE

La santé de l'économie de l'Ontario et le bien-être de notre société exigent que les ménages ontariens aient accès à un nombre suffisant de logements abordables, appropriés et convenant à leurs besoins variés.

Plusieurs tendances vont accroître les besoins en matière de logement.

On prévoit que la population de l'Ontario va continuer à augmenter considérablement, surtout en raison de l'immigration interne et en provenance de l'étranger.

En outre, la croissance et la composition des ménages évoluent. Le vieillissement de la population et la modification de la composition des familles entraînent une augmentation considérable du nombre des petits ménages. L'offre de logements n'a pas permis de combler tous ces besoins de manière appropriée.

Les pressions découlant de cette croissance ont été les plus fortes dans les grandes agglomérations de la province, bien qu'elles se fassent sentir un peu partout. On prévoit que les effets les plus graves continueront à toucher les agglomérations du sud de l'Ontario et, moins fortement, certaines municipalités plus petites ou rurales.

L'aménagement du territoire doit répondre de manière efficace aux besoins en matière de logement. Le processus de la planification de l'utilisation du sol constitue un élément important des mesures globales visant à combler ces besoins : il doit favoriser la réalisation des objectifs de la province en matière de logement, et non y faire obstacle.

Toutes les municipalités et tous les organismes d'aménagement doivent tenir compte des besoins de la collectivité tout entière en matière de logement. La population de l'Ontario doit être sûre que l'on tient compte de ses besoins en matière de logement à chaque stade du processus de planification de l'utilisation du sol.

La présente déclaration de principes examine le rapport qui existe entre le logement et le processus de planification de l'utilisation du sol. Pour atteindre les objectifs visés en matière de logement, la déclaration de principes traite des questions suivantes, que l'on peut résoudre au moyen de la réglementation régissant l'aménagement du territoire :

- la disponibilité de terrains destinés à l'exploitation résidentielle;
- le processus d'autorisation de l'utilisation du sol;
- les normes en matière d'utilisation du sol qui régissent la gamme des catégories de logements offerts;
- l'utilisation efficace des immeubles existants et des terrains déjà exploités afin d'offrir des logements neufs.

En vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, la déclaration de principes est le mécanisme que la province utilise pour préciser ses attentes en matière d'aménagement du territoire. La présente déclaration de principes énonce les moyens à la disposition des organismes d'aménagement de l'Ontario pour résoudre les questions susmentionnées relatives au logement grâce aux pouvoirs que leur confère la Loi sur l'aménagement du territoire, notamment en ce qui concerne :

- les principes directeurs du plan officiel;
- le règlement de zonage; et
- le processus d'autorisation de l'exploitation des terrains.

La présente déclaration de principes reconnaît l'existence de nombreux facteurs qui dépassent le cadre de l'aménagement du territoire et qui contribuent également à satisfaire la demande de logements abordables dans nos collectivités. Le marché de l'immobilier lui-même est le plus évident de ces facteurs. En outre, les règlements régissant l'aménagement du territoire n'ont aucun effet sur des questions comme le prix des logements, le nombre des propriétaires et des locataires ou le choix d'un locataire. Cependant, les municipalités et les organismes d'aménagement peuvent favoriser la construction de toutes sortes de logements, en se dotant de principes directeurs, de règlements et d'un processus d'autorisation appropriés.

FONDEMENT DE LA POLITIQUE

Objectifs :

A. Encourager des pratiques sur le plan de l'aménagement du territoire qui répondent aux besoins de l'ensemble de la province en matière de logement.

B. Favoriser, de concert avec d'autres mesures de la province, l'atteinte du but global qui est de fournir un nombre suffisant de logements abordables, de toutes les catégories, appropriés et convenables aux besoins variés de tous les ménages de l'Ontario.

Principes :

A. Tous les organismes d'aménagement participent à la réalisation des objectifs de la présente déclaration de principes.

B. Il convient d'affecter suffisamment de terrains à des fins de logements pour réduire les coûts de revient des lotissements.

C. Il convient de rationaliser le processus d'autorisation de l'utilisation du sol afin de réduire le coût des logements en permettant au marché de combler efficacement la demande de logements et de réduire les frais de financement de terrains pendant la construction des logements.

D. Il convient de faire en sorte que la réglementation de l'aménagement du territoire favorise la construction de logements de toutes catégories et de toutes superficies, afin de permettre à davantage de ménages de se procurer un logement convenable à un prix abordable.

E. Il convient de planifier la construction d'habitations dans des collectivités actuelles en utilisant de manière efficace et rentable les ressources existantes en ce qui concerne le stock d'immeubles et les services physiques et communautaires.

PRINCIPES DIRECTEURS

La province de l'Ontario a pour politique ce qui suit :

1 *GÉNÉRALITÉS*

1.1 Tous les organismes d'aménagement, y compris les municipalités et les conseils d'aménagement, tiennent compte des effets de leurs décisions sur l'accessibilité des logements dans le but de répondre aux besoins locaux, régionaux et provinciaux.

2 *DISPONIBILITÉ DES TERRAINS*

2.1 Les municipalités et les conseils d'aménagement réservent un nombre suffisant de terrains à l'usage résidentiel futur :

a) en affectant dans leur plan officiel suffisamment de terrains à la construction résidentielle, pour assurer, en tout temps, une réserve minimale d'au moins dix ans;

Le nombre des terrains ainsi affectés est fonction :

(i) de la proportion de la croissance globale de la population et de l'augmentation du nombre des ménages dans la collectivité qui revient, de manière raisonnable, à l'organisme d'aménagement selon les prévisions démographiques et économiques visant une période de vingt ans qui touchent cet organisme;

(ii) de la mesure dans laquelle ces terrains sont viabilisés et de l'augmentation de la superficie viabilisée, qui est nécessaire pour répondre à la croissance du nombre des ménages au cours d'une période de vingt ans;

(iii) des densités résidentielles qui conviennent à l'éventail des types de logements, conformément aux modalités du paragraphe 4.1;

(iv) des possibilités de concentration résidentielle, conformément aux modalités du paragraphe 5.1;

b) en incluant au plan officiel des principes directeurs à l'égard des directives de la viabilité des terrains pour préciser les moyens de favoriser la croissance de l'utilisation des terrains affectés à l'usage résidentiel;

Ces principes directeurs doivent tenir compte :

(i) de la viabilité des terrains actuels;

(ii) de l'amélioration de la viabilité voulue pour satisfaire les besoins découlant de la croissance du nombre des ménages au cours de la période de planification de vingt ans;

(iii) de la mise en oeuvre des mesures assurant la viabilité future des terrains;

c) en se fixant l'objectif, dont tient compte le plan officiel, de prévoir aux plans de lotissement de nouvelles exploitations résidentielles, un nombre suffisant de pièces et lots approuvés provisoirement et enregistrés pour une période d'au moins trois ans.

2.2. Le plan officiel de la municipalité de palier supérieur des municipalités régionales et des comtés où la municipalité du palier supérieur est chargée de fournir les adductions d'eau et les égouts précise :

a) la croissance résidentielle prévue, conformément aux modalités de l'article 2.1.a, dans chaque municipalité locale qui relève d'elle;

b) le nombre des terrains viabilisés actuels et nécessaires à l'avenir pour toutes les municipalités relevant de sa compétence, conformément aux modalités de l'article 2.1.b.

3 *RATIONALISATION DU PROCESSUS D'AUTORISATION DE L'UTILISATION DU SOL*

3.1 Les municipalités et les conseils d'aménagement s'efforcent de réduire le plus possible les délais d'autorisation des demandes de constructions résidentielles :

a) en adoptant une ligne directrice qui précise les délais et les modalités de chaque étape du processus d'approbation;

Cette ligne directrice se fonde sur l'information diffusée de temps en temps par le ministère des Affaires municipales;

b) en annexant au plan officiel une déclaration de principes :

(i) énonçant l'engagement du conseil municipal/d'aménagement à respecter les lignes directrices touchant les modalités du processus;

(ii) précisant les délais, établis dans les lignes directrices du processus d'autorisation, pour chaque étape de ce processus.

4 *ÉVENTAIL DES TYPES DE LOGEMENTS*

4.1 Les municipalités et les conseils d'aménagement doivent prévoir la construction d'un éventail de types de logements dans les zones de nouvelles exploitations résidentielles et de concentration résidentielle :

a) en précisant, au moins, dans la désignation des terrains dans leur plan officiel, l'utilisation résidentielle et les taux de densité convenables;

Ces désignations de l'utilisation du sol se font en fonction :

(i) des besoins en matière de logement, en tenant compte de la taille et du revenu des nouveaux ménages, conformément aux dispositions du paragraphe 2.1.a.; ces besoins se retrouvent d'ordinaire dans l'exposé de principes des municipalités sur le logement;

(ii) des types de logements qui verront le jour grâce au marché de l'immobilier ou grâce aux subventions gouvernementales pour combler ces besoins;

(iii) des formes et de la proportion des logements désignés comme logements abordables à l'article 4.2;

b) en incluant, dans le plan officiel, des principes directeurs propres à assurer la répartition de l'éventail des types de logements, y compris les logements désignés comme logements abordables conformément aux dispositions du paragraphe 4.2, dans l'ensemble de la municipalité et de la zone d'aménagement sur les terrains affectés à l'usage résidentiel, mais pas nécessairement leur inclusion dans chaque demande de nouvelle exploitation résidentielle ou de concentration résidentielle;

c) en incluant au plan officiel des principes de mise en oeuvre susceptibles de favoriser la construction de l'éventail des types de logements visés;

d) en effectuant le zonage des terrains en fonction de l'éventail des types de logements visés au plan officiel, par les moyens suivants :

(i) l'établissement de zones permettant la construction de l'éventail des types de logements visés;

(ii) l'adoption de normes de zonage en matière, entre autres, de densité résidentielle, de dimensions minimales des lots, d'emplacement et de dimensions des habitations et des immeubles dans le but de la construction de l'éventail des types de logements visés et la révocation de toutes les normes de zonage qui ont pour effet de restreindre l'utilisation permise par le plan officiel;

(iii) l'adoption de normes en matière de dimensions minimales des habitations, le cas échéant, qui ne sont pas plus strictes que celles du Code du bâtiment de l'Ontario qui visent les questions de santé et de sécurité.

4.2 Toutes les municipalités et les conseils d'aménagement adoptent des principes directeurs et des normes d'aménagement du territoire qui assureront qu'au moins 25 % du nombre total des nouvelles habitations construites dans le cadre d'une nouvelle exploitation résidentielle et d'une concentration résidentielle grâce à la conversion d'édifices non résidentiels, à l'insertion et à la réexploitation soient des logements abordables. Pour ce faire, ces organismes :

a) précisent toutes les formes de logements pouvant être construits à titre de logements abordables;

Ces types de logements sont déterminés à l'échelon local en fonction d'une analyse :

(i) des revenus inférieurs au 60e centile des revenus de la région;

(ii) de la gamme complète des besoins en matière de logement des ménages dont le revenu se situe dans les 60 centiles de la courbe des revenus de la région;

(iii) d'un éventail de prix de maisons et de loyers susceptibles de satisfaire ces besoins;

(iv) du prix de revient estimatif de la construction, ainsi que du prix des maisons et des loyers selon le marché;

(v) de la capacité du marché de produire des logements qui satisfont aux critères de la définition d'un logement abordable;

(vi) du nombre de logements subventionnés par l'État dont la municipalité a besoin et qui figure normalement à l'exposé de principes des municipalités sur le logement.

5 *CONCENTRATION RÉSIDENTIELLE*

5.1 Les municipalités et les conseils d'aménagement trouvent le moyen d'accroître le nombre de logements disponibles grâce à une meilleure utilisation des ressources, immeubles ou terrains viabilisés actuels pour satisfaire les besoins découlant de l'essor démographique et de la demande de logements. Ils se dotent aussi d'une stratégie susceptible de leur permettre de tirer parti de ces possibilités. Pour ce faire :

a) ils prévoient au plan officiel des zones qui permettent toutes les formes de concentration résidentielle;

Ces utilisations sont permises dans les zones qui satisfont aux critères suivants :

(i) les caractéristiques physiques des immeubles actuels ou des terrains déjà exploités permettent les diverses formes de concentration résidentielle;

(ii) les services publics actuels peuvent soutenir une population accrue dans la zone en cause; et

(iii) on peut cerner la demande éventuelle d'habitations de cette sorte, en comparant les besoins en matière de logement et la composition des ménages de l'ensemble de la collectivité, aux caractéristiques typiques des habitations pouvant être produites par les diverses formes de concentration résidentielle;

b) ils modifient le règlement de zonage afin d'autoriser les maisons de chambres, les pensions et les logements secondaires dans les secteurs où le plan officiel l'autorise;

c) ils adoptent des principes directeurs et des normes d'exploitation relativement aux nouvelles exploitations résidentielles de façon à permettre la création ultérieure de logements supplémentaires dans les nouveaux immeubles, en fonction de l'évolution des besoins dans les collectivités touchées, conformément aux principes décrits au paragraphe 5.1.a.

6 *CONTRÔLE*

6.1 Toutes les municipalités et les conseils d'aménagement contrôlent l'application des dispositions de la présente déclaration de principes, de la façon suivante :

a) par l'adoption de méthodes permettant d'examiner :

(i) la suffisance du nombre des terrains disponibles, au moins tous les cinq ans;

(ii) **l'éventail des types de logements construits chaque année dans le cadre des nouvelles exploitations résidentielles et de la concentration résidentielle;**

(iii) **le prix de tous les types de logements, par rapport à la courbe de répartition des revenus dans la région, et ce, chaque année;**

(iv) **la mesure dans laquelle sont atteints les objectifs visés dans le cadre du processus d'autorisation de l'utilisation du sol, et ce, tous les deux ans;**

b) **par la soumission au conseil d'un rapport sur les résultats de l'examen effectué conformément aux dispositions du paragraphe 6.1.a.;**

c) **par la modification des documents d'aménagement et des procédures d'autorisation en fonction de l'examen effectué conformément aux dispositions du paragraphe 6.1.a., dans la mesure nécessaire pour les rendre conformes à la portée de la présente déclaration de principes;**

d) **par l'ajout d'une déclaration de principes au plan officiel pour souligner l'engagement de la municipalité ou du conseil d'aménagement à mettre en oeuvre les dispositions du présent article.**

7 *CHAMP D'APPLICATION DE LA DÉCLARATION DE PRINCIPES*

7.1 Les comtés dotés d'un plan officiel peuvent mettre en oeuvre les principes directeurs de la présente déclaration de principes ayant trait aux plans officiels dans le cadre du plan officiel du comté, au nom de l'une quelconque ou de toutes les municipalités relevant de leur compétence, à la demande du conseil de la municipalité en cause.

7.2 Les cantons et les villages dont la population est inférieure à 5 000 habitants peuvent utiliser d'autres démarches pour mettre en oeuvre les principes de la présente déclaration de principes et atteindre ses objectifs, sauf :

(i) **les villages attenants à un canton dont la population dépasse 5 000 habitants;**

(ii) **les cantons et les villages situés à l'intérieur de la région métropolitaine de recensement de London, Toronto et Windsor.**

7.3 Les conseils d'aménagement peuvent, sauf pour les zones d'aménagement qui sont des cités ou des villes, adopter d'autres démarches pour mettre en oeuvre les principes de la présente déclaration de principes et atteindre ses objectifs.

MISE EN OEUVRE

Les ministères des Affaires municipales et du Logement :

- élaborent les lignes directrices susceptibles de favoriser la mise en oeuvre de la présente politique;
- contrôlent la mise en oeuvre de la politique en examinant les documents d'aménagement et en affectant le suivi des rapports, selon les besoins;
- fournissent, au besoin, l'appui nécessaire pour atteindre les objectifs de la présente politique.

Le ministère du Logement :

- fournit des conseils et de l'aide aux municipalités et aux conseils d'aménagement sur les données démographiques et les projections relatives à la demande de logements, la répartition des revenus par région et le prix des habitations neuves publié chaque année;
- examine et commente au besoin les documents d'aménagement;
- participe, au besoin, à titre de tierce partie ou d'expert technique aux audiences de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Le ministère des Affaires municipales :

- s'assure que tous les documents d'aménagement soumis à l'examen ou à l'autorisation sont conformes à la présente déclaration de principes;
- coordonne la rationalisation du processus d'examen des documents d'aménagement par la province;
- fournit des conseils sur les différentes manières de mettre le processus d'autorisation de l'utilisation du sol au service des objectifs de la politique;
- favorise la mise en oeuvre de la présente politique, en ayant recours au besoin aux pouvoirs qui lui confère la Loi sur l'aménagement du territoire.

Les municipalités auxquelles le ministre des Affaires municipales a délégué ses pouvoirs d'autorisation tiennent compte de la présente déclaration de principes dans l'exercice des responsabilités qui leur ont été déléguées.

Les autres ministères et organismes concernés par les documents d'aménagement ayant trait au logement examinent ces documents en tenant compte de l'intention déclarée du gouvernement provincial en vue de rationaliser le processus d'autorisation de l'utilisation du sol.

Les municipalités et les conseils d'aménagement :

- tiennent compte de la présente déclaration de principes lorsqu'ils prennent la décision de réviser le plan officiel, conformément à l'article 26 de la Loi sur l'aménagement du territoire;

- tiennent compte de la présente déclaration de principes au moment de la révision d'un règlement ou d'une ordonnance de zonage;

- tiennent compte de la présente déclaration de principes au moment de l'autorisation de tout document d'aménagement;

- rationalisent l'examen et l'autorisation de toutes les demandes relatives au logement, conformément aux dispositions de la présente déclaration de principes;

- fournissent, sur demande, les rapports de contrôle prévus à l'article 6.1.b à la demande du ministre des Affaires municipales ou du ministre du Logement;

- avisent les requérants et le public de la teneur de la présente déclaration de principes.

Zones prioritaires :

Les municipalités régionales de la communauté urbaine de Toronto, de Durham, York, Peel, Halton, Hamilton-Wentworth, Ottawa-Carleton, Niagara et Waterloo et les municipalités comprises dans ces régions, ainsi que toutes les autres municipalités à l'intérieur des régions métropolitaines de recensement de London, Toronto et Windsor :

- ont jusqu'au 1er août 1991 pour ajouter à leur plan officiel et à leur règlement de zonage les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre intégrale de la présente déclaration de principes;

- ont jusqu'au 1er novembre 1989 pour approuver le programme de travail nécessaire à la mise en oeuvre intégrale de la présente déclaration de principes;

- ont jusqu'au 1er août 1990 pour tenir la réunion publique requise en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire pour étudier les révisions du plan officiel qui respecteraient la portée de la présente déclaration de principes;

- sur demande, soumettent au ministre des Affaires municipales ou au ministre du Logement le dossier des travaux du conseil portant sur le programme de travail ou les révisions du plan officiel exigés ci-dessus.

On peut se procurer des exemplaires du présent document à Publications Ontario, 880, rue Bay, Toronto, en écrivant au Service des publications du ministère des Services gouvernementaux, 880, rue Bay, Toronto (Ontario) M7A 1N8, (416) 965-6015, ou en composant le numéro sans frais 1-800-268-7540.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec l'un des bureaux suivants :

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

Bureaux des services régionaux :

Cambridge
150, rue Main
N1R 6P9
(519) 622-1500
Sans frais : 1-800-265-3574

Guelph
147, rue Wyndham nord
4e étage
N1H 4E9
(519) 836-2531
Sans frais : 1-800-265-7236

Kingston
1055, rue Princess
K7L 5T3
(613) 545-4310
Sans frais : 1-800-267-9438

London
495, rue Richmond
7e étage
N6A 5A9
(519) 673-1611
Sans frais : 1-800-265-4736

North Bay
126, promenade Lakeshore
P1A 2A8
(705) 476-4300
Sans frais : 1-800-461-9528

Orillia
15B, rue Matchedash nord
L3V 4T4
(705) 325-6144
Sans frais : 1-800-461-0279

Oshawa
74, rue Simcoe sud
2e étage
L1H 4G6
(416) 571-1515
Sans frais : 1-800-263-7950

Ottawa
244, rue Rideau
K1N 5Y3
(613) 239-1297
Sans frais : 1-800-267-6554

Sudbury
850, chemin Barrydowne
3e étage
P3A 3T7
(705) 560-0120
Télécopieur :
(705) 560-9776
Sans frais : 1-800-461-1193

Thunder Bay
435, rue James sud
1er étage
P7C 5G6
(807) 475-1651
Sans frais : 1-800-465-5027

Willowdale
47, avenue Sheppard est
Bureau 207
Willowdale (Ontario)
M2N 2Z8
(416) 250-1251
Sans frais : 1-800-668-0230

Direction de l'administration des plans – Nord et Est
777 rue Bay
14e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
Téléphone : (416) 585-6014

Direction de l'administration des plans – Centre et Sud-Est
777, rue Bay
14e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
Téléphone : (416) 585-6014

Direction des politiques de planification municipale
777, rue Bay
13e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
Téléphone : (416) 585-6225

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Direction des politiques
de l'offre de logements
777, rue Bay
2e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
Téléphone : (416) 585-6514

Bureaux régionaux des programmes de logement

Région du Centre
4950, rue Yonge
Bureau 400
Willowdale (Ontario)
M2N 6K1
(416) 225-1211

Région du Nord
1191, avenue Lansing
Sudbury (Ontario)
P3A 4C4
(705) 560-6350

Région du Sud
55, rue Hess sud
Hamilton (Ontario)
L8P 4R8
(416) 521-7500

Région de l'Est
1365, chemin Richmond
Bureau 300
Ottawa (Ontario)
K2B 6R7
(613) 820-8305

Région du Nord-Ouest
540, rue Arthur ouest
Thunder Bay (Ontario)
P7E 5R7
(807) 475-1465

Région du Sud-Ouest
380, rue Wellington
Bureau 1100
London (Ontario)
N6A 5B5
(519) 679-7110